

**SEGUNDA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
A.E. 13 – GARAIA (ANTES A.E. 18 – GARAIA)
REFERIDA A LA PARCELA “ ER “.**

Diciembre – 2018REFX

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EQUIPO DE TRABAJO:

Mikel Arrillaga Mayoz – Arquitecto

Jon Orue – Etxebarria Iturri – Abogado

Promotora : CONSTRUCCIONES AMENABAR S.A.

INDICE

Documento “A” : MEMORIA.

Documento “B” : NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento “C” : DIRECTICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCIÓN.

Documento “D” : VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Documento “E” : RESUMEN EJECUTIVO.

Documento “F” : PLANOS.

A

MEMORIA

0.- Razones que motivan la elaboración del presente documento.-

En Septiembre - 2018 se elaboró el documento de modificación del planeamiento de desarrollo, que fue presentado en sede municipal en orden a su tramitación.

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2018, se dispuso otorgar la aprobación inicial, condicionado a que para el refrendo definitivo se presentara un documento corregido con las precisiones que se detallaban en la reseñada resolución y las que, en su caso, se derivaran de los informes sectoriales y alegaciones presentadas.

Con el objeto indicado, se elabora el presente documento refundido.

1.- Antecedentes : El Ámbito del A.E. 13 – GARAIA - en el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, la Modificación del Plan Parcial del AE - 18 y la parcela que es objeto del presente documento.-

El Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (PGOU) fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal sesión celebrada el 22 de marzo de 2016. El acuerdo y las normas urbanísticas se publicaron en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 102, de 31 de mayo de 2016.

Entre los distintos ámbitos (Antolamendu Esparruak) que ordena el reseñado documento, se encuentra el A.E. 13 – GARAIA, clasificado como suelo urbanizable y con calificación global de actividad económica.

El antecedente en la ordenación pormenorizada del ámbito, se encuentra en el Plan Parcial del AE 18 – Garaia, aprobado con carácter definitivo en junio de 2003. Posteriormente, se tramitó y

aprobó una modificación puntual del Plan Parcial, documento de planeamiento pormenorizado que obtuvo el refrendo definitivo mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 23 de julio de 2013, previsiones que como ordenación incorporada hace suyas el PGOU.

En lo relativo a la parcela que en la reseñada Modificación del Plan Parcial se identifica como “ ER”, el PGOU la conceptúa como de “Residencial colectiva “ – VCC -.

2.- El objeto de la presente modificación, los motivos que la justifican y el marco del PGOU que la posibilita.-

El art. 15 de las normas urbanísticas generales del PGOU, define el uso residencial de vivienda colectiva como *el uso similar al de vivienda que se desarrolla en los edificios destinados al uso predominante residencial, al cual se le incorporan toda una serie de elementos y características que lo diferencian de los anteriores, tales como la disposición de espacios de uso comunitario propiamente residenciales y la gestión conjunta, entre otros*”.

Los estudios en los que se ha venido trabajando, han concluido en el sentido de que se trata de un uso que no encuentra demanda ni aceptación en el mercado del municipio de Arrasate. El hecho de que hayan transcurrido 15 años desde que se aprobó el Plan Parcial sin que se haya promovido ninguna iniciativa, acredita dicho extremo.

El reseñado art. 16.5 de las normas urbanísticas generales, posibilita que dentro de los usos principales, se puedan cambiar unos por otros, con arreglo a la matriz que se recoge al respecto. En el caso concreto del residencial de vivienda colectiva, se posibilita el que pueda modificarse por el “ residencial de edificación abierta “ – VAD -, ó el de “ residencial de vivienda

protegida “ en sus dos alternativas, esto es, de protección oficial – VPO – y de protección tasada – VPT -.

Por consiguiente y, con arreglo al marco jurídico indicado, se articula el presente documento al objeto de modificar el uso principal de la parcela “ ER “, pasando de residencial de vivienda colectiva a residencial de edificación abierta.

Al hilo de la modificación que se propone, también se procede a establecer el régimen y las condiciones de la parcela edificable cuyo uso se modifica.

3.- Marco legislativo y urbanístico vigente.-

La presente modificación se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes aprobado en desarrollo de la referida ley, vigente en la parte no derogada del mismo, y por la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se han tenido asimismo en consideración, entre otras, las disposiciones legales que resultan del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (estatal), y del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

Este proyecto se formula, además, en el marco legal conformado básicamente y entre otras, por las disposiciones siguientes:

- La Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.

- El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- La Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
- La Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y disposiciones promovidas en su desarrollo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- La Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.
- La Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y los Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a la evaluación y la gestión del ruido ambiental, y a la zonificación acústica, los objetivos de calidad y las emisiones acústicas, respectivamente.
- El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica.
- El Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas; el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de junio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria.

El referido marco legal vigente se extiende, asimismo, al conjunto de los instrumentos de ordenación territorial vigentes (Directrices de Ordenación Territorial vigentes y Planes Territoriales Sectoriales vigentes), además del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mondragón - Bergara, aprobado por Decreto 87/2005, de 12 de abril (B.O.P.V. nº 105, de 06-06-2005).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En el sentido indicado, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en las cuestiones afectadas por el Plan General de Ordenación Urbana y, en particular, la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

El documento se redacta, en cualquier caso, en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate y del Plan Parcial y su modificación (identificados en el apartado precedente), sin perjuicio del alcance de las modificaciones del mismo que se proponen.

4.- Encargo. Equipo redactor.-

Este documento se redacta por encargo de CONSTRUCCIONES AMENABAR S.A., propietaria de la parcela afectada por la modificación propuesta, y ha sido elaborado por el Arquitecto D. Mikel Arrillaga Mayoz (BIEME ARQUITECTURA S.L.) y el Abogado D. Jon Orue-Etxebarria Iturri.

5.- Contenido del documento.-

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística para un documento de sus características.

En concreto, los documentos incluidos en esta Modificación del Plan Parcial, son los que a continuación se relacionan.

- * Documento "A " : Memoria.
- * Documento "B " : Normas Urbanísticas.
- * Documento "C" : Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- * Documento "D" : Viabilidad Económico-Financiera y Sostenibilidad Económica.
- * Documento "E" : Resumen Ejecutivo.
- * Documento " F " : Planos.

El documento "A. Memoria" contiene, por una parte, una memoria general que recoge la descripción y justificación de la propuesta planteada. También incluye un apartado en el que se justifica la innecesariedad de someter el documento al trámite de evaluación ambiental estratégica, así como de incorporar el estudio de impacto acústico. La memoria se completa con los apartados referidos a las afecciones a la situación sociolingüística, la evaluación de sus determinaciones desde la perspectiva de género y la justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

Por su parte, el documento "B. Normas Urbanísticas " contiene la versión vigente de los preceptos de la Modificación del Plan Parcial que se ven afectados, y la nueva propuesta de articulado que se propone.

Por lo que respecta al documento " C. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ", el hecho de que el ámbito se halle gestionado en su totalidad y la reducida entidad de la presente modificación, que afecta a una única parcela del ámbito del que forma parte, derivan este apartado se circunscriba a establecer el

plazo máximo para la presentación del proyecto y de la solicitud de la licencia de edificación.

Otro tanto cabe decir, respecto del documento “ D. Viabilidad Económico-Financiera y Sostenibilidad Económica “.

Por último, se incluye un resumen ejecutivo y un conjunto de planos que mayormente afectan a la ordenación pormenorizada.

El conjunto de los documentos precitados completan la presente Modificación de acuerdo con lo establecido en el art. 68 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás legislación de aplicación al respecto.

6.- A propósito de la innecesidad de someter la presente Modificación al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.-

Del análisis conjunto de, por un lado, la propuesta de este documento urbanístico y, por otro, las previsiones de las disposiciones legales vigentes en materia de evaluación ambiental del planeamiento (Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas; Ley de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre de 2013 -Ley 21/2013; etc.) cabe destacar, entre otras, las siguientes cuestiones:

* El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate fue objeto de la correspondiente evaluación ambiental y el refrendo definitivo del mismo recayó en una fecha relativamente próxima (22-03-2016).

* La Modificación del Plan Parcial ahora planteada, es una alteración menor del planeamiento vigente, que afecta únicamente a una parcela edificable en la que se autorizaba el uso residencial de vivienda colectiva, que ahora se pretende destinar al uso residencial

de edificación abierta. Esto es, se trata de una alteración menor dentro del mismo uso residencial.

* En atención a lo indicado en el artículo 20 de la Ley de 2013, una de las cuestiones a tener en cuenta en el Estudio Ambiental Estratégico es la relativa a la *medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar reiteraciones.*

En este sentido, el artículo 7.4 del Decreto de 2012 indica que la *memoria ambiental podrá determinar que no es necesario someter a evaluación ambiental estratégica los planes o programas de desarrollo de un determinado plan o programa cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

- a) Que el informe de sostenibilidad ambiental del plan o programa justifique cuales son los condicionantes necesarios para garantizar que los planes o proyectos de desarrollo no tendrán efectos significativos para el medio ambiente.*
- b) Que el plan o programa objeto de evaluación establezca esos condicionantes con el suficiente detalle y grado de vinculación.*

Las propuestas de esas dos disposiciones son acordes y compatibles en lo referente a dicha cuestión. Y conforme a ellas, cabe concluir que un determinado plan puede contener la necesaria evaluación ambiental, con los debidos detalle y rigor, sin que se necesite su posterior complementación o modificación o reajuste en fases o momentos posteriores.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate incluye la evaluación ambiental del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito AE “ 13. GARAIA “, sin que dentro del uso residencial, el cambio de una categoría a otra, tenga efectos ambientales significativos que no estén ya debidamente analizados y considerados en la evaluación ambiental del vigente Plan General.

Todas esas cuestiones dan pie a concluir que esta Modificación del Plan Parcial no requiere de evaluación ambiental estratégica en la medida en que no tiene efectos ambientales que no estén analizados en la evaluación ambiental del vigente Plan General.

7.- Innecesariedad del Estudio de Impacto Acústico.-

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate, mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2017, aprobó con carácter definitivo el Mapa de Ruido del municipio de Arrasate - Mondragón.

En dicho mapa se identifican los focos de ruido que generan afecciones acústicas (carreteras AP-1, GI – 2620 y GI – 627), así como las calles del municipio que soportan una mayor afección acústica.

Pues bien, la parcela objeto de este documento, no se ve afectada, figurando con niveles acústicos inferiores a 50 db(A), lo que justifica la innecesariedad del reseñado estudio.

8.- Afecciones de la Modificación del Plan Parcial a la situación sociolingüística.-

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de los proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En el caso de la presente Modificación, donde se posibilitan un total de 80 viviendas y una población potencial de 184 habitantes (al ratio de 2,3 habitantes por unidad de vivienda), la afección a la realidad

socio-lingüística actual del municipio de Arrasate (21.987 habitantes en el año 2016), no presentará ninguna afección significativa desde la perspectiva lingüística.

9.- Evaluación de la ordenación de la Modificación del Plan Parcial desde la perspectiva de género.-

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su art. 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos “ *de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas*”.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 19 de la citada norma, a continuación se incluye el informe :

INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Modificación puntual del Plan Parcial referido o la Parcela “ ER “, en el A.E. 13 – POLO GARAIA de Arrasate.

2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

La Modificación del Plan Parcial la promueve la mercantil Construcciones Amenabar S.A. y su tramitación y aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Arrasate.

3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

Las relacionadas en el apartado A.3 de este documento.

4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

El presente documento tiene por objeto modificar el uso en la Parcela “ ER “ del A.E. 13 – POLO GARAIA del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, modificando el actual uso autorizado de residencial colectiva, parando al uso residencial de edificación abierta.

5.– Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

En relación a la seguridad en los espacios públicos diseñados, la ordenación proyectada no identifica puntos percibidos como peligrosos, inseguros o de riesgo, dada la configuración “abierta” del conjunto de las edificaciones, sin elementos urbanos que exijan itinerarios alternativos (puentes, pasadizos subterráneos, ...) para el tránsito y acceso peatonal a las edificaciones proyectadas.

En lo relativo a la igualdad de oportunidades y condiciones, los usos y la configuración de los espacios públicos y de las edificaciones contempladas en la Modificación del Plan Parcial no fomentan, facilitan ni coadyuvan al mantenimiento de los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

6.– ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Sí, según ha quedado indicado en el apartado 5 precedente

7.– ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Sí.

8.– ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

Por los objetivos que persigue la Modificación del Plan Parcial, no se detectan elementos que quiebren la representación equilibrada.

9.– ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

Si, en la medida de los objetivos que cumple el documento.

10.– ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

Si, en la medida de los objetivos que cumple el documento.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida ...	<i>Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.</i>	
... para promover la incorporación de la perspectiva de género?	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>	
Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres	
	<input type="checkbox"/> incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo	Si
	<input type="checkbox"/> haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	Si
	<input type="checkbox"/> promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>

	<input type="checkbox"/> incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> otras, especificar _____	
... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres? Si: <input type="checkbox"/> No: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> en tribunales de selección	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> en jurados de premios	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> en órganos consultivos	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> en órganos directivos	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> otras, especificar _____	
... de acción positiva? Si: <input type="checkbox"/> No: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> para las mujeres	<i>si</i>
	<input type="checkbox"/> para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> otras, especificar _____	
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo? Si: <input type="checkbox"/> No: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> para víctimas de violencia	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> para familias monoparentales	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> para quienes asumen el cuidado de personas dependientes	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> otras, especificar _____	
... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación? Si: <input type="checkbox"/> No: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> por edad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> por clase social	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> por opción sexual	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> por discapacidad	<i>Si</i>
	<input type="checkbox"/> por etnia y/o raza	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> por origen nacional	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	<input type="checkbox"/> otras, especificar _____	
... prohibitiva o sancionadora?	<input type="checkbox"/> por incurrir en discriminación por razón de sexo	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>

Si ^{NO} _{DS} No ^{NO} _{DS}	^{NO} _{DS} por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} otras, especificar _____	
¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida...		<i>Descripción</i>
... dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad? Si ^{NO} _{DS} No ^{NO} _{DS}	^{NO} _{DS} acciones de refuerzo a la difusión	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} actuaciones de seguimiento y evaluación	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos	No entra dentro de los cometidos del documento
	<input type="checkbox"/> acciones de información, sensibilización y formación	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} adecuación o adopción de normas, planes o programas	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} elaboración de planes para la igualdad	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} creación de estructuras o servicios	No entra dentro de los cometidos del documento
	^{NO} _{DS} otras, especificar _____	

10.- Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.-

La Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, dispone :

*“ Remisión al Ministerio de Fomento de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.-
 Las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los*

de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio. Este informe, que tendrá carácter vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, será emitido en el plazo de un mes, transcurrido el cual y un mes más sin que el informe sea evacuado, se podrá continuar con la tramitación de los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística. En el supuesto de que la Administración pública competente no aceptara las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, no podrá procederse a la aprobación definitiva de los planes o instrumentos urbanísticos y territoriales en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado. “

A este respecto, y mediante Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, se dispuso actualizar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

Uno de los planos que integra dicho Plan, recoge las servidumbres de la envolvente de operación de las aeronaves – se incorpora a este documento -, y el municipio de Arrasate en su integridad se incluye dentro de dicha envolvente.

Por consiguiente, y como trámite previo a la aprobación inicial del documento por el Ayuntamiento de Arrasate, se deberá remitir una copia de la propuesta de Modificación del Plan Parcial a la Dirección General de Aviación, dependiente del Ministerio de Fomento para que informe al respecto.

11.- Cumplimiento de la normativa vigente relativa a la promoción de la accesibilidad.-

11.1.- Normativa.-

La normativa que resulta de aplicación es la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, del Parlamento Vasco, para la promoción de la accesibilidad y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como la Orden VIV 561/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

11.2.- Objeto.-

Este apartado tiene por objeto dar cumplimiento a las determinaciones recogidas en el art. 17 de la Ley 20/1997, en lo relativo a la justificación por parte de los documentos de planeamiento de las disposiciones recogidas en la reseñada norma.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que se refiere el documento.

11.3.- Descripción y justificación de las propuestas adoptadas para el cumplimiento de la normas de accesibilidad a la parcela RA2.-

Se aporta ficha de accesibilidad en el entorno urbano en el que se recogen los diferentes aspectos que se han de cumplir, de acuerdo a la urbanización ejecutada del entorno, recogida en la anterior modificación puntual.


En relación a la accesibilidad dentro de la propia parcela, la misma será desarrollada en los proyectos de edificación de la parcela, habiéndose planteado que los accesos a los portales sean desde la vía pública. En el caso del bloque dispuesto al sur, la accesibilidad se garantiza directamente desde las plantas de semisótano, disponiendo el portal en dicha altura.

12.- A propósito de la Entidad de Conservación.-

En el momento actual, la parcela “ ER “ forma parte de la “ *Junta Urbanística colaboradora de Conservación de la Urbanización del Ámbito A.E. 16 – GARAIA* “.

En su momento se dispuso que todas las parcelas de uso residencial del ámbito, en sus distintas versiones de “ *Residencial Abierta ó RA*“, “*Residencial Baja Densidad ó RBD* “ y “ *Residencial Rural ó RR* “, no pasarán a formar parte de la reseñada Entidad Urbanística colaboradora.

Continuando con el criterio seguido, y dado que una vez aprobada la presente modificación, la parcela “ ER “, pasará a estar calificada como “ *Residencial Abierta ó RA*“, se ha consensuado un acuerdo con la reseñada Junta y no se integrará en la misma.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO			F.ACC/URB.A.II
<p>AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.</p> <p>ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: la pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellos otros que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.</p>			
APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO	
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	<p>ANCHO Mín. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $d \leq 12$ viv/ha $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $Q = 180$ cm/20m máx.</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomend. 1,5%</p> <p>ALTURA Libre de paso $h \geq 220$ cm</p> <p>BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$ cm</p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p>$A = 3M$</p> <p>$P = 5\%$ $P = 1,5$ $h = 22$ $h = 12$</p>	
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	<p>Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltes.</p> <p>Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p>Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm.</p> <p>Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV. De Derrives, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1 m y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </p> <p>Rejilla = $1,0 \times 1,0$</p>	
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>		
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	<p>VADO PEATONAL. Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$</p> <p>ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm</p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p>ISLETA</p> <p style="text-align: center;">ANCHO</p> <p>A nivel de calzada $A \geq 2$ m. en vales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV. B pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora, materializado a través de balizas u otro tipo de material con protuberancias o letrones de 25mm de ϕ, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastados en color.</p>	<p>$A = 4$ m $P = 8\%$ $P = 1,5\%$ $A = 3$ m</p> <p>$A = 12,5$ m</p>	
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	<p>ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m</p> <p>DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal</p> <p>DESNIVELES $\geq 0,40$ m Bementos continuos de protección</p>	<p>$A = 3$ m $A = P =$</p>	
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	<p>DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm</p> <p>ANCHO $A \geq 200$ cm</p> <p>HUELLA $h \geq 35$ cm</p> <p>CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm</p> <p>Prohibido sin contrahuellas</p> <p>Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N \leq 12$</p> <p>Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm</p> <p>DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm</p> <p>PASAMANOS</p> <p>Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además intermedio</p> <p style="text-align: center;">uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm</p> <p>Prolongación en los extremos $L = 45$ cm</p> <p>ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm</p> <p>Intrados del tramo inferior Cerámico hasta 220cm</p> <p>PAVIMENTO Antideslizante</p> <p>BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p>Directriz =</p> <p>$A =$ $h =$ $t =$</p> <p>$N \circ =$ $h =$ $B =$</p> <p>$H =$ $H =$ $L =$ $H =$</p> <p>$A =$</p>	

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm Semáforos manuales, pulsador h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Si hay agrupación En los Locutorios Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Accesibles Minusválidos 1 / 10 o fracción. Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) Nº reservas = h = <input type="checkbox"/>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = 90cm <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBEDA. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> d = 50m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	h = <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h $\leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean antideslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a $\geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje amostrando a h $\leq 220\text{cm}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
OBSERVACIONES		

B

NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1.- Se deja sin efecto el art. 28 de la normativa urbanística del Plan Parcial que obtuvo la aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Municipal de 23 de julio de 2013.-

Artículo 2.- Se añade el art. 25.bis), con la siguiente redacción :

Artículo 25.bis). Norma Particular de la parcela de uso residencial de edificación abierta RA2.

Descripción :

Se trata de una parcela en la zona baja del sector, que servirá de remate de las edificaciones residenciales de las calles Erguin y Udalpe.

Condiciones de uso :

Uso principal : Residencial.

En aquellas plantas bajas que resulten ser altas en la otra fachada debido a la diferencia de rasantes, o que posean un espacio privado mínimo de 2 metros hasta la vía pública, se permitirá el uso de vivienda.

Los espacios bajo cubierta podrán tener un uso de vivienda independiente a la inmediatamente inferior, supeditado en todo caso al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes en cada caso.

Usos permitidos ó autorizados :

.- En los espacios no edificados, se autoriza la implantación de usos auxiliares del de vivienda, tales como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras, así como zonas verdes ó ajardinadas.

En las plantas de sótano se permiten los siguientes usos:

- .- El uso auxiliar de garaje.
- .- En los sótanos y semisótanos, además del uso de garaje podrá establecerse uso de almacén, trastero ó instalaciones auxiliares de la actividad que ocupa la planta baja siempre que ello no suponga acceso directo de público ó establecimiento de puestos de trabajo.
- .- Todos los usos de sótano señalados, u otros asimilables, podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos.
- .- Despachos ó estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más del 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación y protección contra incendios.
- .- También se admitirán Actividades Hoteleras que no necesariamente se desarrollen en edificios completos, según establezca al respecto la legislación vigente sobre hostales, pensiones y fondas.
- .- En los espacios no edificados sobre rasante, se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos ó deportivos de carácter privativo de la parcela – frontones y otras instalaciones similares – que respeten las condiciones de altura de la edificación y retiros establecidos. Si las citadas construcciones son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como

parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

Usos prohibidos :

Todos los no relacionados anteriormente.

Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad de la parcela RA2 :

Superficie de parcela : 5.078,00 m².

Edificabilidad máxima : 8.000,00 m²/(t).

Ocupación máxima : 3.000,00 m².

Número máximo de viviendas : 80

Condiciones de forma y volumen :

Perfil edificatorio máximo : Según plano PO – 02 – Secciones.

Altura máxima : La altura máxima se fija en 18,40 mts., por encima de la cual se admite la disposición de un ático retranqueado o bajocubierta.

Vuelos y retranqueos : Se admiten vuelos abiertos y/ó cerrados en fachadas, y con un saliente máximo de 2,00 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Libre disposición de vuelos en cada fachada, en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático.

La profundidad máxima de los vuelos será de 1,00 m. medido desde los planos de fachada.

Cubiertas : Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%.

Condiciones específicas de edificación y parcelación :

Alineaciones máximas y rasantes : Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

Superficie de la parcela : La parcela es mínima e indivisible.

Dotación de plazas de aparcamiento :

Dotación mínima : Según determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m.

Artículo 3.- Tienen carácter normativo, además de esta normativa urbanística, los planos PO.01. ALINEACIONES Y RASANTES, PO.02 SECCIONES GENERALES y PO.03 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. El resto de documentos y planos poseen carácter informativo.

Disposición final única.- La presente modificación del Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto que sea derogada.

C

DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCIÓN.

.- Plazos para el desarrollo de la parcela RA2.-

Todos los trámites para el desarrollo y gestión del ámbito, han sido realizados, aprobados y ejecutados (PAU, reparcelación y urbanización) con anterioridad a este momento, por lo que para la promoción de la Parcela RA2, únicamente será necesario la presentación del proyecto de edificación a los efectos de obtención de la oportuna licencia urbanística.

Para cumplir con este cometido, se establece un plazo máximo de 4 años, a contar desde el momento en el que recaiga la aprobación definitiva de la presente Modificación.

D

**VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

1.- Introducción.-

Como ha quedado indicado en la Memoria, las previsiones que se recogen en la presente Modificación, se limitan a modificar el uso principal de la parcela, manteniéndose el resto de determinaciones fundamentales, como es el caso de la edificabilidad urbanística.

El art. 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, al referirse a los planes especiales, determina que éstos se formalizarán en documentos similares para los previstos en el caso de los planes parciales, añadiendo que podrán ajustar su contenido a su propio objeto, previsión ésta que por analogía resulta de aplicación al documento que nos ocupa.

Como venimos reiterando, la previsión que recoge el presente documento de planeamiento pormenorizado, es muy concreta y específica. Esta circunstancia, unida al hecho de que las obras de urbanización del ámbito ya se encuentran ejecutadas, hace innecesario que la presente Modificación incorpore los documentos que normalmente forman parte del planeamiento de desarrollo, tales como el estudio de viabilidad económico – financiera, sin con que ello se vulnere ó contravenga disposición alguna, pues como ha quedado indicado, la previsión recogida en el art. 69.3 de la LvSU posibilita que los contenidos de los planes especiales, y por ende de los planes parciales, se ajusten al objeto que persiguen.

2.- Memoria de Sostenibilidad Económica.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del “informe de sostenibilidad económica” exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado apartado “4” establece que el informe “ *ponderará... el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*”.

En principio, debe entenderse que el precepto señalado va dirigido fundamentalmente al planeamiento general o estructural, en el que se definen las grandes magnitudes de los elementos públicos del desarrollo urbano cuya desarrollo, explotación y mantenimiento pueden incidir de forma determinante sobre la capacidad financiera de las administraciones afectadas.

Sin embargo, dada la generalidad de su enunciado, y a falta de un desarrollo legislativo a nivel autonómico, probablemente necesario, solo cabe interpretar que el mismo alcanza, al nivel que en cada caso corresponda, a todo el planeamiento urbanístico.

En el caso del documento que nos ocupa, el alcance del análisis se reduce de forma manifiesta si tenemos en cuenta que una gran parte de las superficies urbanizadas de dominio y uso público, cuya conservación y mantenimiento corresponde, y/o corresponderá a la Administración Municipal, han sido ya ejecutadas y vienen siendo conservadas con cargo al erario público.

En cualquier caso, la puesta en funcionamiento de la totalidad de los viales, aceras y de la pequeña plaza, resultará un gasto asumible sin ningún problema con los ingresos que se contarán por el concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles, así como por otros impuestos y tasas que se devengarán de forma genérica y regular con la existencia de las viviendas, garajes y locales comerciales proyectados.

Por consiguiente, y sin necesidad de un estudio más pormenorizado, cabe concluir que, en este aspecto, la intervención es netamente favorable, y, claramente “sostenible”.

E

RESUMEN EJECUTIVO

En orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se procede a relacionar los extremos a los que se refiere el precepto identificado.

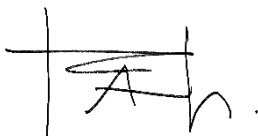
.- Delimitación del ámbito de la Modificación del Plan Parcial.-

El ámbito de la presente Modificación se circunscribe a la parcela “ER”, que pasa a configurarse como la parcela RA2.

.- Resumen de las previsiones de la Modificación.-

Con arreglo a la determinación recogida en el art. 16.5 de las normas urbanísticas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, que posibilita que dentro de los usos principales, se puedan cambiar unos por otros, se sustituye el uso de residencial de vivienda colectiva, posibilitándose en su lugar el uso “ residencial de edificación abierta “ – VAD -.

Donostia, diciembre de 2018



Fdo.: Por Bieme Arquitectura

Mikel Arrillaga Mayoz, Arqto.



Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri

Abogado.

F

PLANOS

PI.01 PLANOS DE INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

PI.02 PLANOS DE INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES

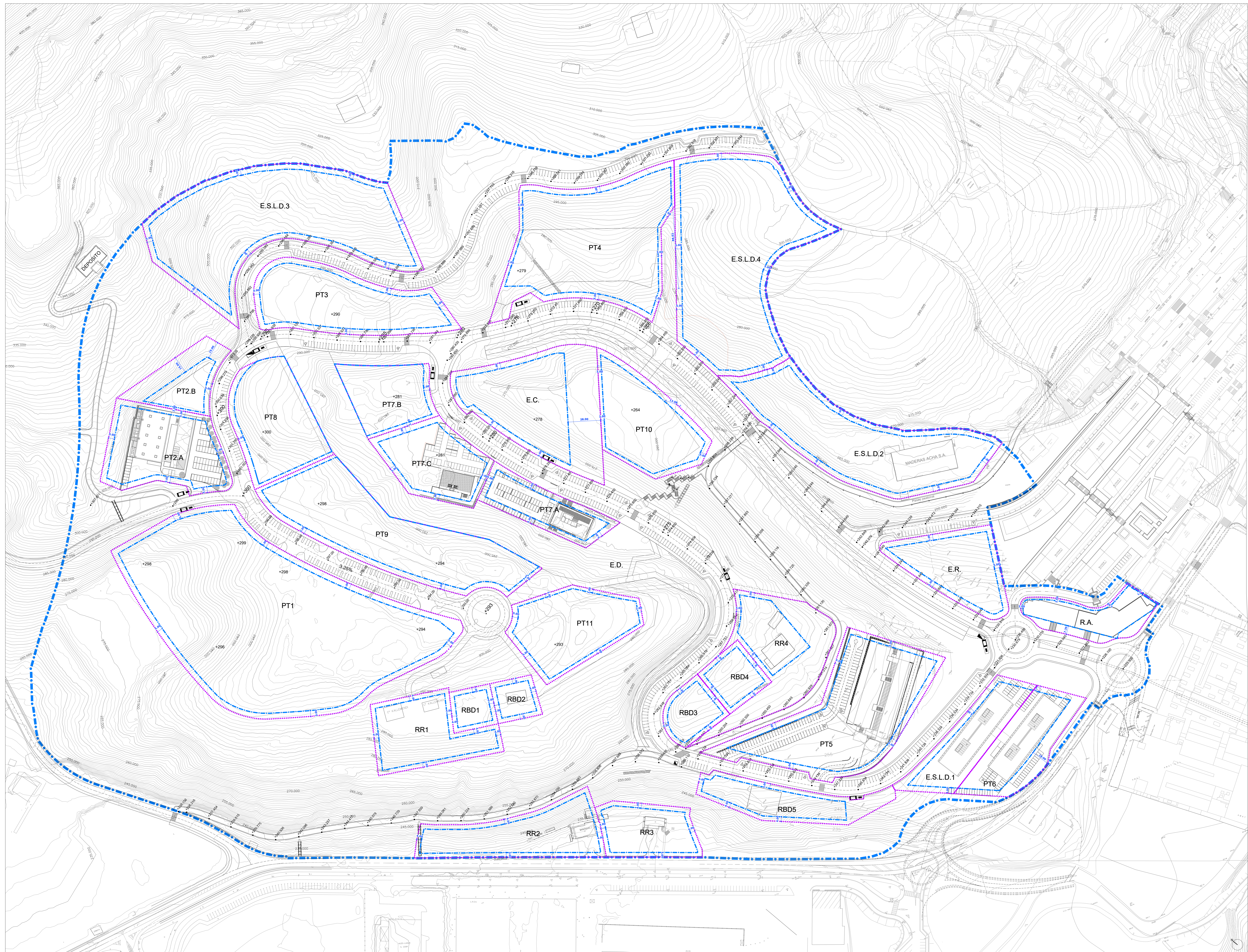
PI.03 PLANOS DE INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN

PI.04 PLANOS DE INFORMACIÓN. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PO.01 PLANOS DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

PO.02 PLANOS DE ORDENACIÓN. SECCIONES GENERALES

PO.03 PLANOS DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA



AE-18 GARAIA
 PLAN PARTIALAREN
 ALDAKETA PUNTUALA
 MODIFICACION PUNTUAL
 DEL PLAN PARCIAL

Promotor / Sustantiva
 Construcciones Amenabar S.A.

INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACION
PI.01
 INDARRAREN DAGOEN
 PLAN PARTIALA
 Lenokaturak eta Sustrak
 PLAN PARCIAL VIGENTE
 Alineaciones y rasantes

Techar / data
 Septiembre 2018 Itatx
 escala teknak

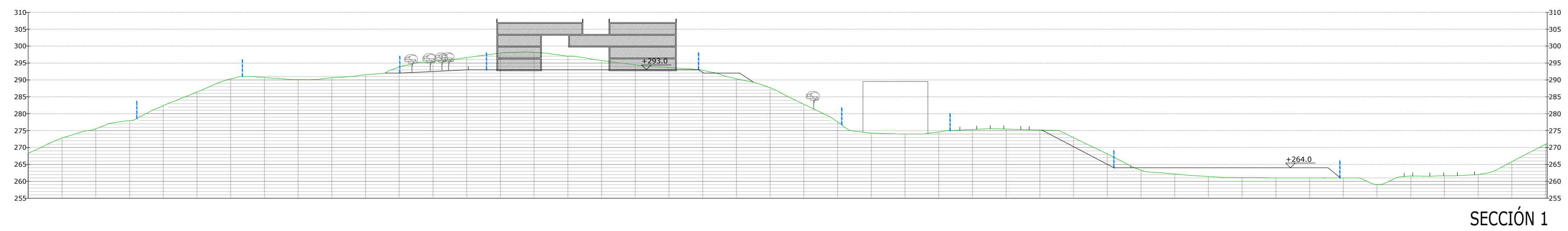
1/1.000

Arquitecto/Arkitektoa

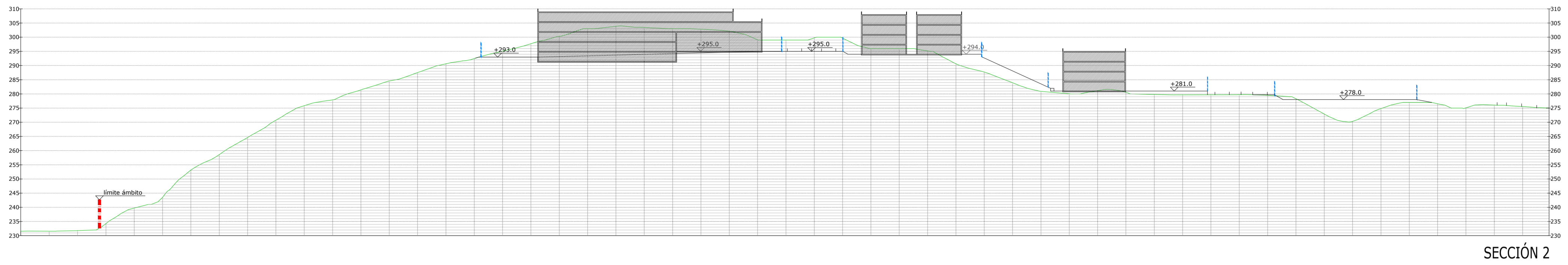
Maior Antxaga Mayor

Abogado

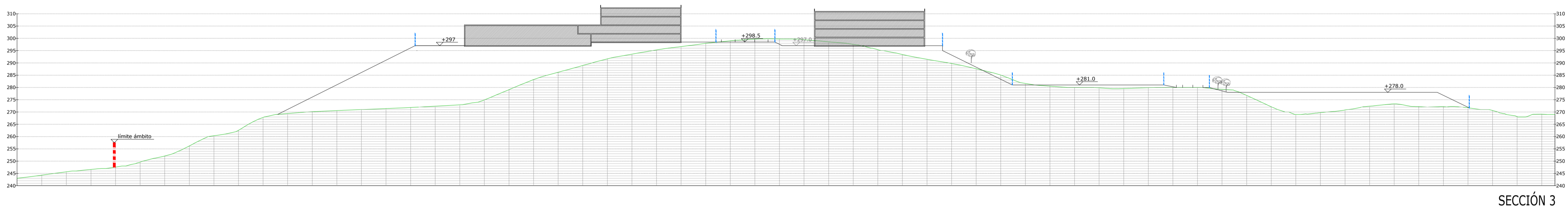
José María Esteban Bar



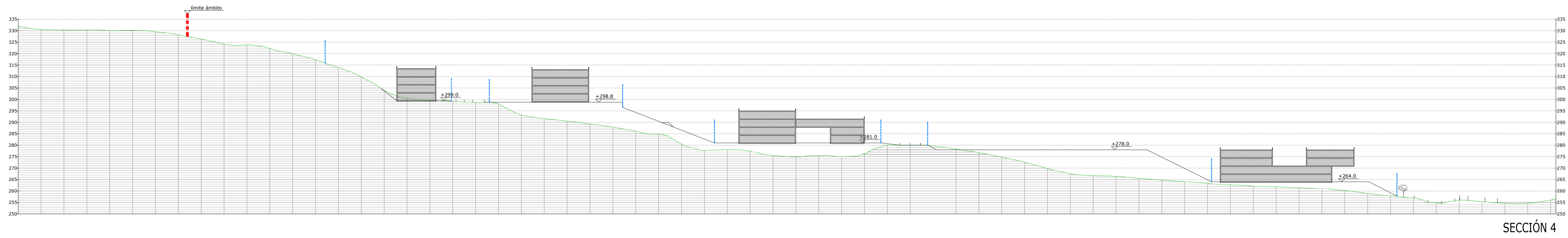
SECCIÓN 1



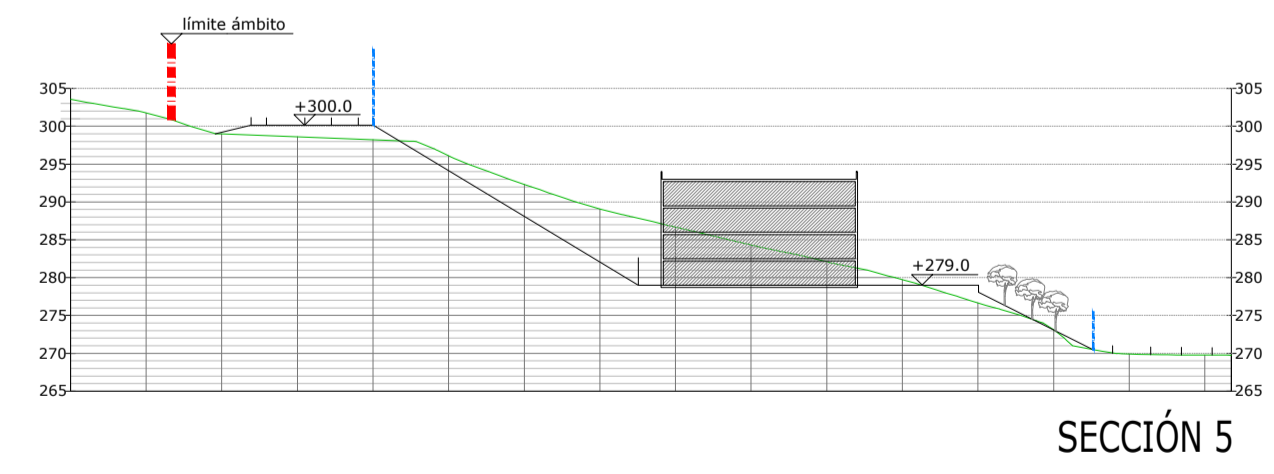
SECCIÓN 2



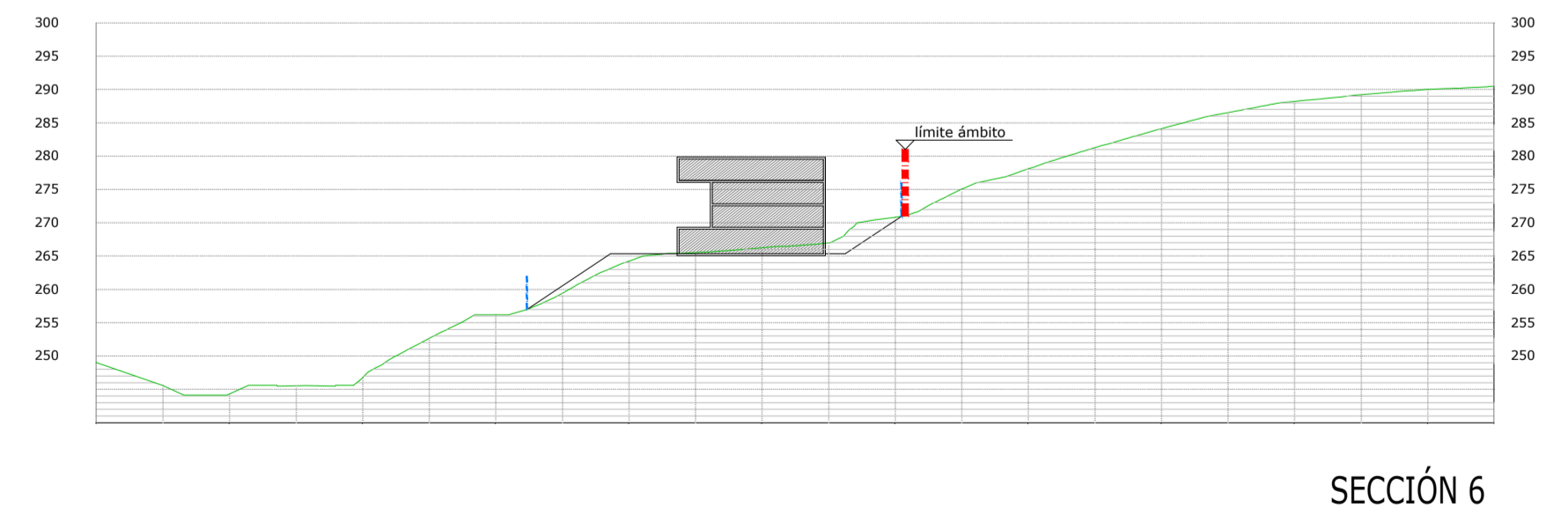
SECCIÓN 3



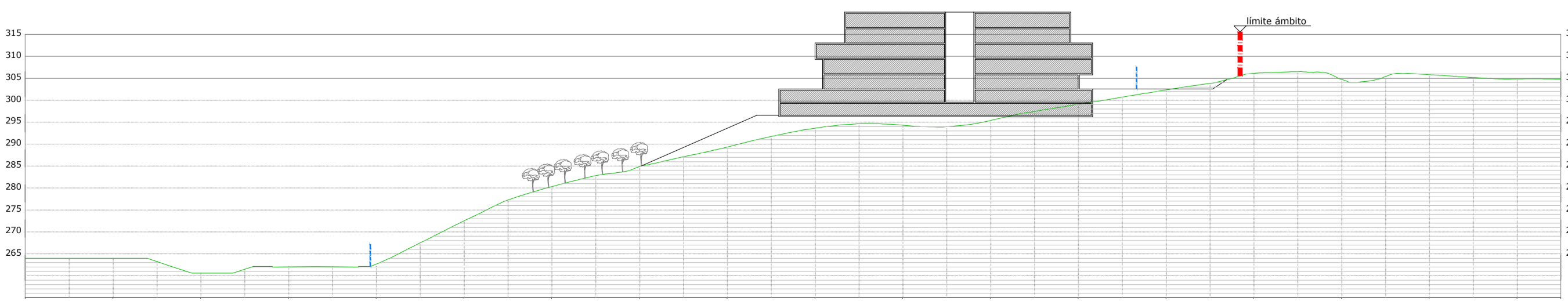
SECCIÓN 4



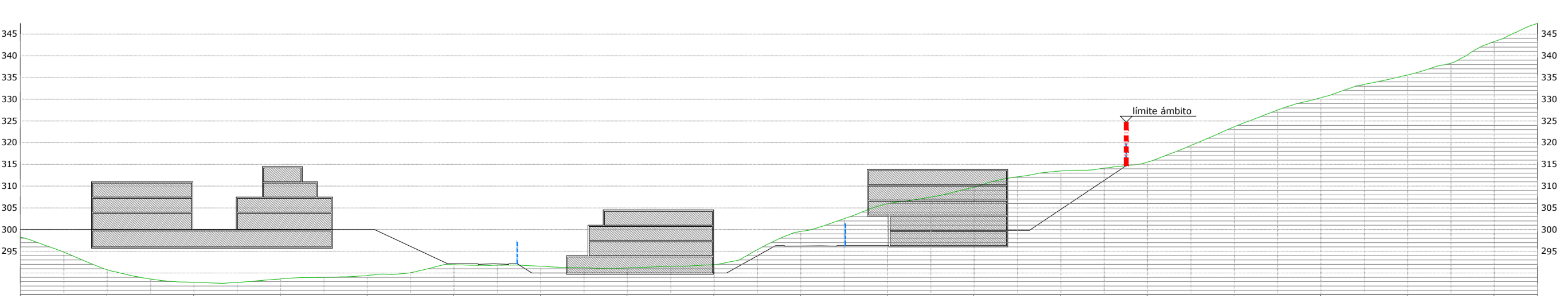
SECCIÓN 5



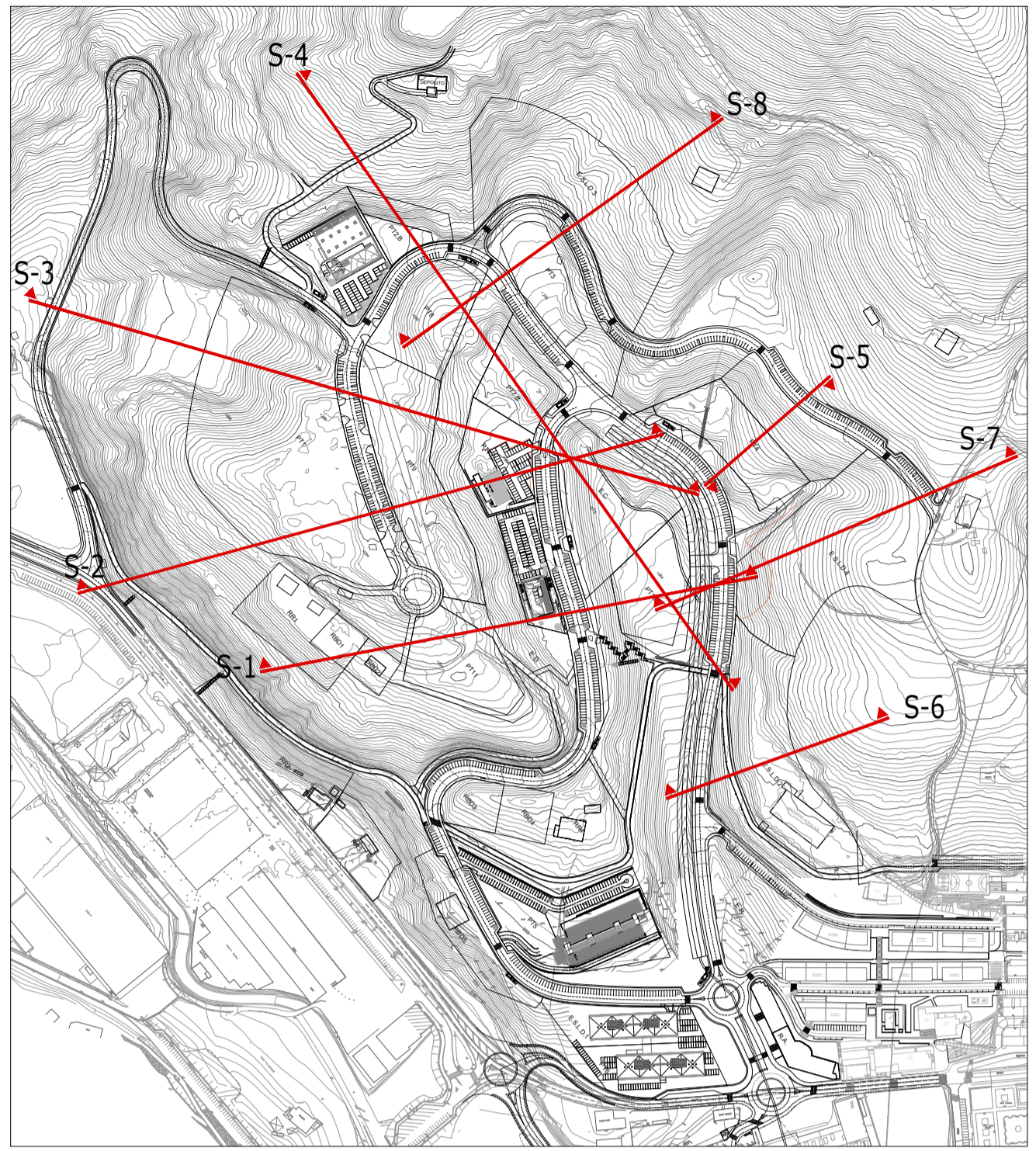
SECCIÓN 6



SECCIÓN 7



SECCIÓN 8



"A.E.13-GARIA(LEHEN
A.E.18-GARIA)
ESPARRUKO ZATIKAKO
PLANAREN 2.ALDAKETA
PUNTUALA "ER"
PARTZELARI DAGOKIONA

SEGUNDA MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL
A.E.13-GARIA (ANTES
A.E.18-GARIA)
REFERIDA A LA PARCELA
"ER"

Promotor /Sustatzailea
Construcciones Amenabar S.A.

I.INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACION

PI.02

EBAKETA OROKORRAK
egungo egoera
SECCIONES GENERALES
estado actual

fecha/ data
2018
Diciembre / Abendua
escala/ eskala
1/1.000
Arquitecto/Arkitektoa
Mikel Arriaga Mayoza
Abogado
Jon Unzu-Etxeberria Irujo



Zonificación Pormenorizada	Superficie ordenada m ²	Estándares resultantes %
PARCELAS PRIVADAS	163.215	37,05
Parque tecnológico	122.388	27,78
Residencial	35.749	8,12
RA (residencia abierta)	3.315	0,75
RBD (residencia baja densidad)	10.936	2,48
RR (residencia rural)	21.498	4,88
Equipamiento	5.078	1,15
ER (residencia de estudiantes)	5.078	1,15
SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	277.284	62,95
Sistemas Locales	257.063	58,36
ZV (espacios libres y zonas verdes)	139.670	31,71
V (vialidad)	41.667	9,46
EC (Equipamiento comercial)	9.789	2,22
ED (Equipamiento deportivo)	15.372	3,49
ESLD (Equipamiento social-laboral-docente)	50.565	11,48
Sistemas Generales	20.221	4,59
SGC (sist. grat. de comunicaciones)	14.859	3,37
SGP (sist. grat. de itinerarios peatonales)	5.362	1,22
TOTAL SECTOR	440.499	100

Parcelas Privadas	Superficie m ²	Ocupación max. m ²	Eficiencia max. m ²	Perif. max. del edificio	Nº plazas sparc.
Parcelas Parque Tecnológico (PT)	122.388	66.619	176.169		3.524
PT1	30.897	21.000	53.999	S/S+3+4	1.080
PT2.A	6.699	1.693	6.772	S/S+3+4	135
PT2.B	3.176	1.271	2.533	S/S+3+4	51
PT3	8.038	4.019	8.368	S/S+3+4	167
PT4	13.925	4.874	12.282	S/S+3+4	246
PT5	11.855	2.927	11.066	S/S+3+4	240
PT6	4.832	1.735	5.025	B+3	101
PT7.A	3.600	910	3.640	S/S+3+4	73
PT7.B	3.856	3.085	7.649	S/S+3+4	153
PT7.C	5.000	1.264	5.055	S/S+3+4	101
PT8	6.356	5.084	12.905	S/S+3+4	252
PT9	11.664	9.231	22.126	S/S+3+4	463
PT10	6.353	4.447	10.946	S/S+3+4	219
PT11	6.137	4.909	12.173	S/S+3+4	243
Parcelas de uso Residencial	35.749	4.800	13.381		90
RA (Residencial Abierta)	3.315	2.000	9.400	S/S+3+4	66
RBD (Residencial Baja Densidad)	10.936	1.500	1.500		12
RBD1	1.300	250	250	S+H+HC	2
RBD2	1.315	250	250	S+H+HC	2
RBD3	2.086	250	250	S+H+HC	2
RBD4	2.050	250	250	S+H+HC	2
RBD5	4.185	500	500	S+H+HC	4
RR (Residencial Rural)	21.498	1.300	2.481		12
RR1	5.184	362	600	S+H+HC	4
RR2	5.891	277	400	S+H+HC	2
RR3	3.646	120	350	S+H+HC	2
RR4	6.777	541	1.131	S+H+HC	4
Equipamiento Residencia de Estudiantes (ER)	5.078	3.000	8.000		160
ER	5.078	3.000	8.000	S/S+3+4	160
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	163.215	74.419	197.550		3.774
Parcelas de uso y Servicio Público	277.284	14.225	44.000		880
ESLD (Equipamiento Social-Laboral-Docente)	50.565	14.225	44.000		880
ESLD 1	4.441	1860	4.775	S/S+3+4	96
ESLD 2	11.968	2.992	11.610	opcional	232
ESLD 3	16.843	2.447	3.815	opcional	72
ESLD 4	17.315	6.926	24.000	opcional	480
EC (Equipamiento Comercial)	9.789	3.915	6.000	S/S+3+3	120
TOTAL PARCELAS PÚBLICAS	60.354	18.140	50.000		1.000

"A.E. 13-GARAJA/LEHEN A.E. 18-(GARAJA) ESPARRURKO ZATIARAKO PLANAREN ZALDARAKETA PUNTUALA "ER" PARTZELARI DAGOKIONA
 SEGUNDA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.E. 13-GARAJA (ANTES A.E. 18-GARAJA) REFERIDA A LA PARCELA "ER"

Promotor /Sustituzlea
 Construcciones Amenabar S.A.

INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION

PI.03
 INDARREAN DAGOEN PLAN PARTZIALA Zonalakize Xehetuekin PLAN PARCIAL VIGENTE Zonificación Pormenorizada

Fecha: 2018
 Diostemba / Abendua
 etxele etxela

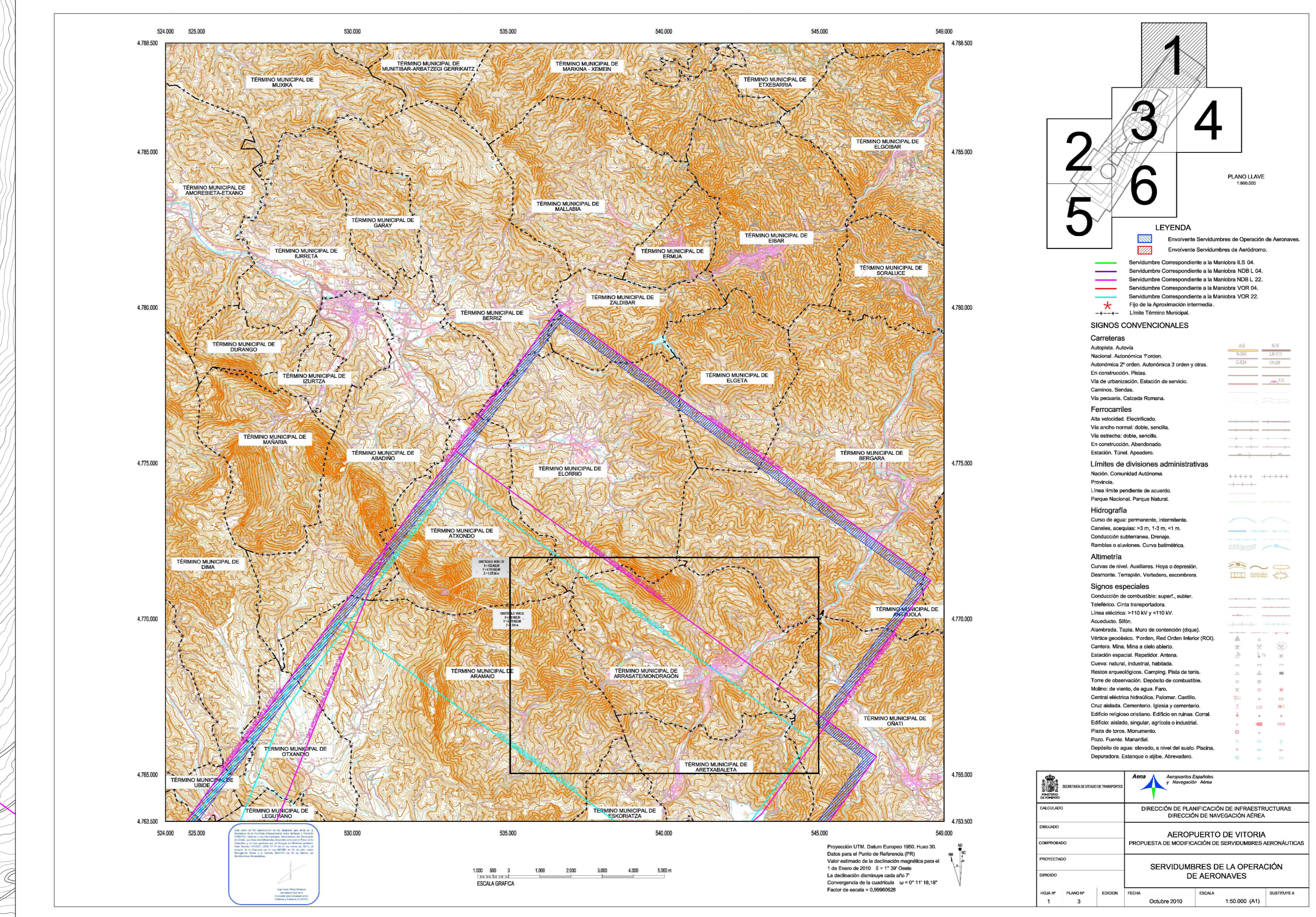
1/1.000
 Arquitecto/Arkitetua
 Mikel Arriaga Mayor

Abogado
 Jon Unzu-Dobertan Euri

Bieme
 ARKITEKTURA
 Bieme 2014 Arkitektura, S.L.P.
 C/Encarnación García López, 4 Local A
 20014 - Donostia-San Sebastián
 Tel. 943.32.54.88
 estudio@bieme.es
 www.bieme.es

PROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 22 ALTITUD 1346 m

ALTITUD 1346 m



*A.E.13-GARAJALEHEN
A.E.18-(GARAJA)
ESPARRUKO ZATIAKO
PLANAREN 2. ALDAKETA
PUNTUALA 'ER'
PARTZELARI DAGOKIONA

SEGUNDA MODIFICACION
DEL PLAN PARCIAL
A.E.13-GARAJA (ANTES
A.E.18-GARAJA)
REFERIDA A LA PARCELA
'ER'

Promotor: Suastizalain
Construcciones Amenabar S.A.

I. INFORMAZIO PLANOK
I. PLANOS DE INFORMACION
PI.04

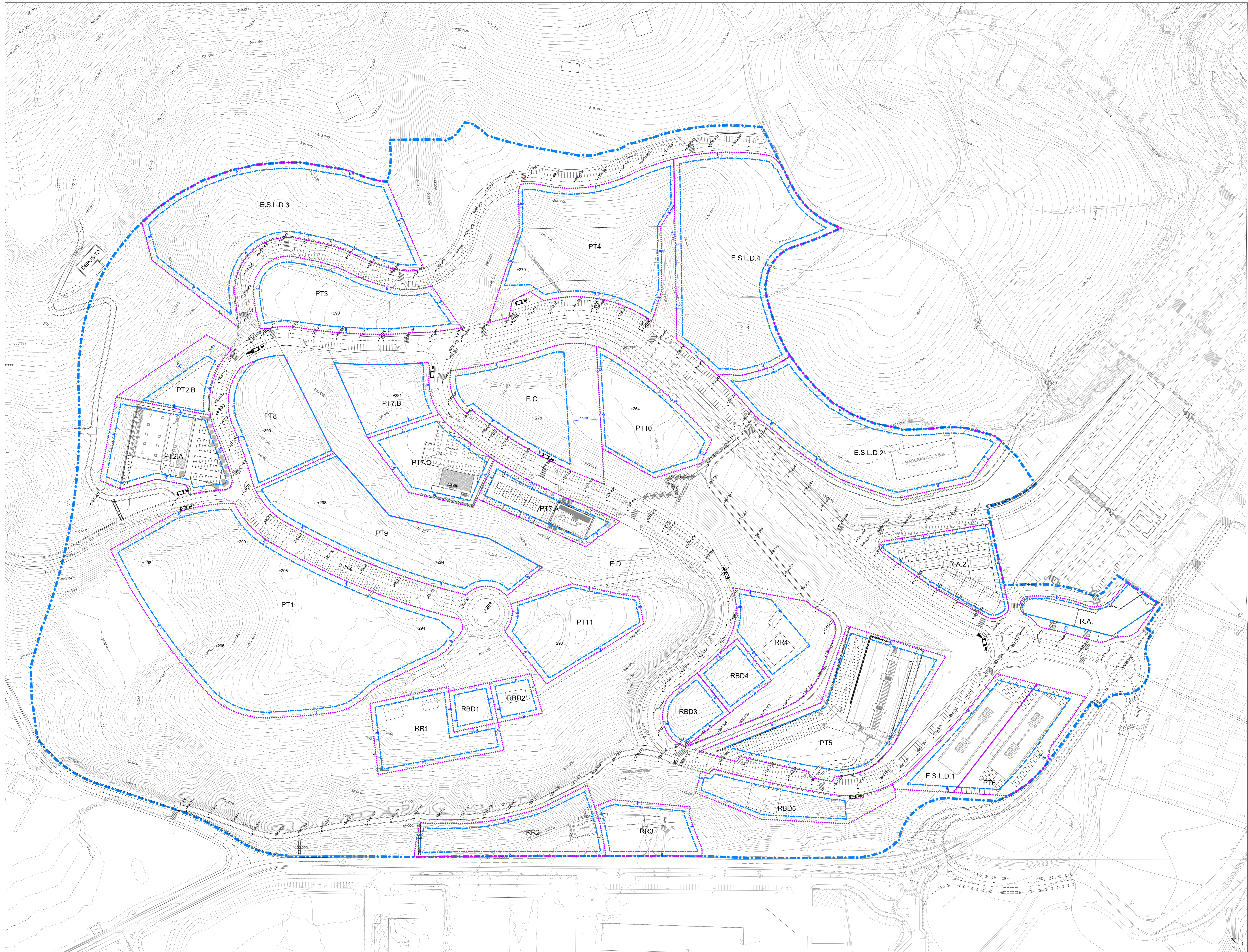
Forondako aeroportuaren sortunde
aeronautikoak
Servidumbres aeronáuticas del
aeropuerto de Foronda

Fecha: Gata
2010
Diseñador: Abardia
Escala: 1:14.000

Arquitecto/Arkiektoa
Mikel Amagisa Mayor

Abogado

José María Castellanos Ruiz



"A.E. 13-GARAI/LEHEN
 A.E. 18-GARAI(A)
 ESPARRUKO ZATI(KO)
 PLANAREN 2.ALDAKETA
 PUNTUALA "ER"
 PARTZELARI DAGOKIONA
 SEGUNDA MODIFICACION
 DEL PLAN PARCIAL
 A.E. 13-GARAI(A)
 A.E. 18-GARAI(A)
 REFERIDA A LA PARCELA
 "ER"

Promotor /Susatzailea
 Construcciones Amenabar S.A.

II. ORDENAZIO PLANOK
 II. PLANOS DE ORDENACION

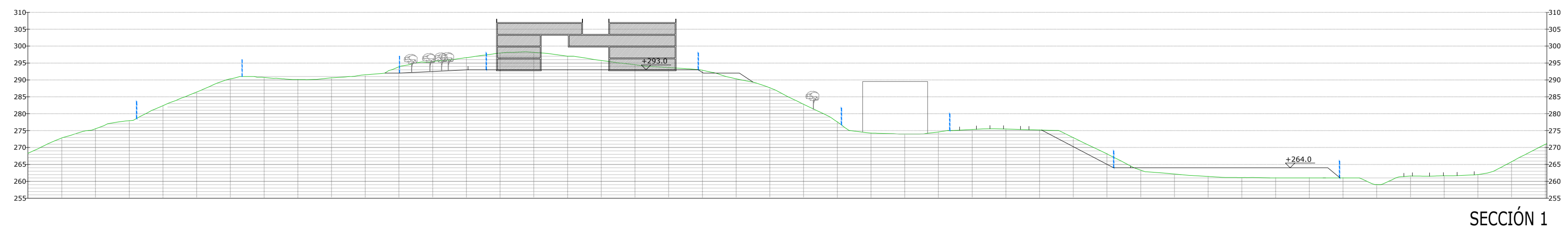
PO.01
 ORDENAZIO OROKORRA
 Lerrokadurak eta Sestak
 ORDENACION GENERAL
 Alineaciones y rasantes

Itxar /Gisa
 2018
 Diciembre / Abendua
 eskala
 1/1.000

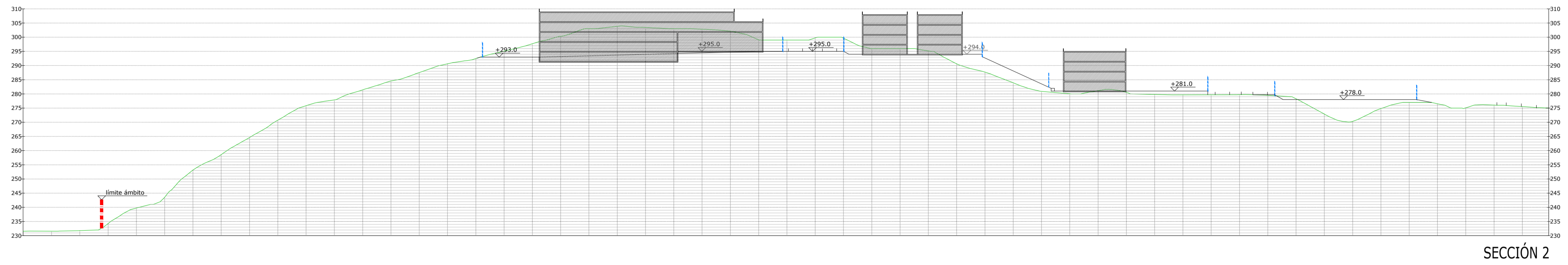
Arquitector/Arkitetza
 Mikel Arriaga Mayor

Abogado

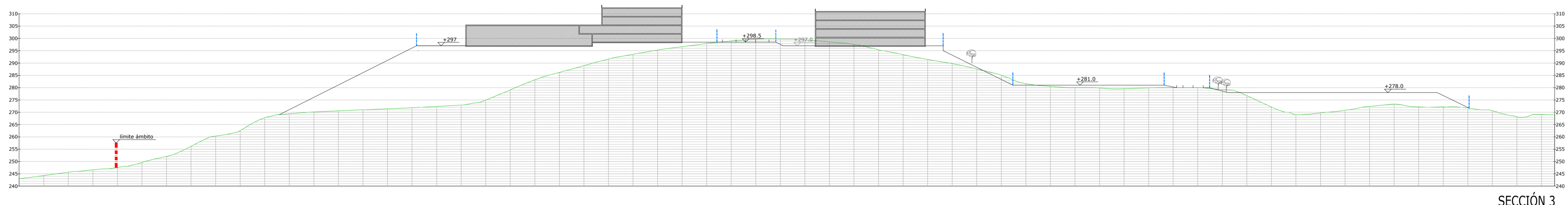
Jos Uria-Esteban Euri



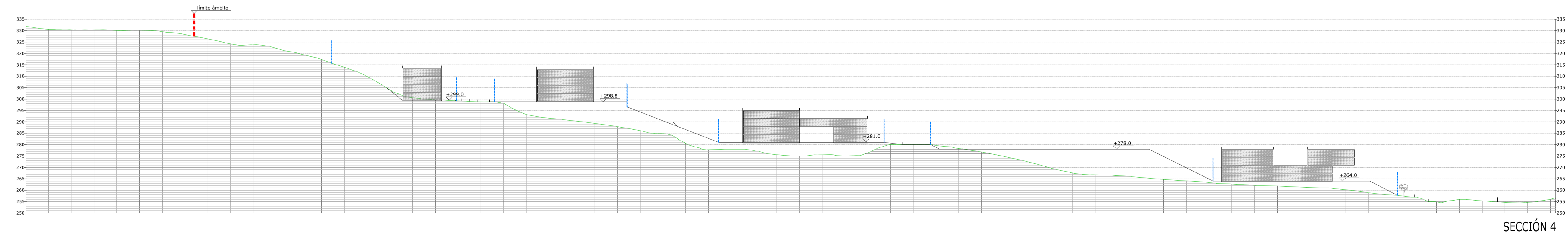
SECCIÓN 1



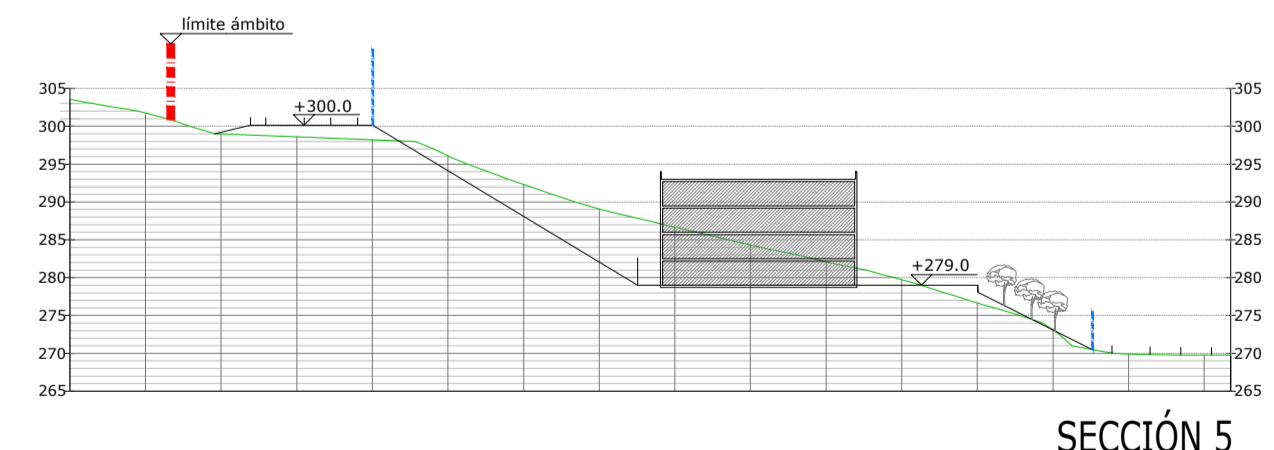
SECCIÓN 2



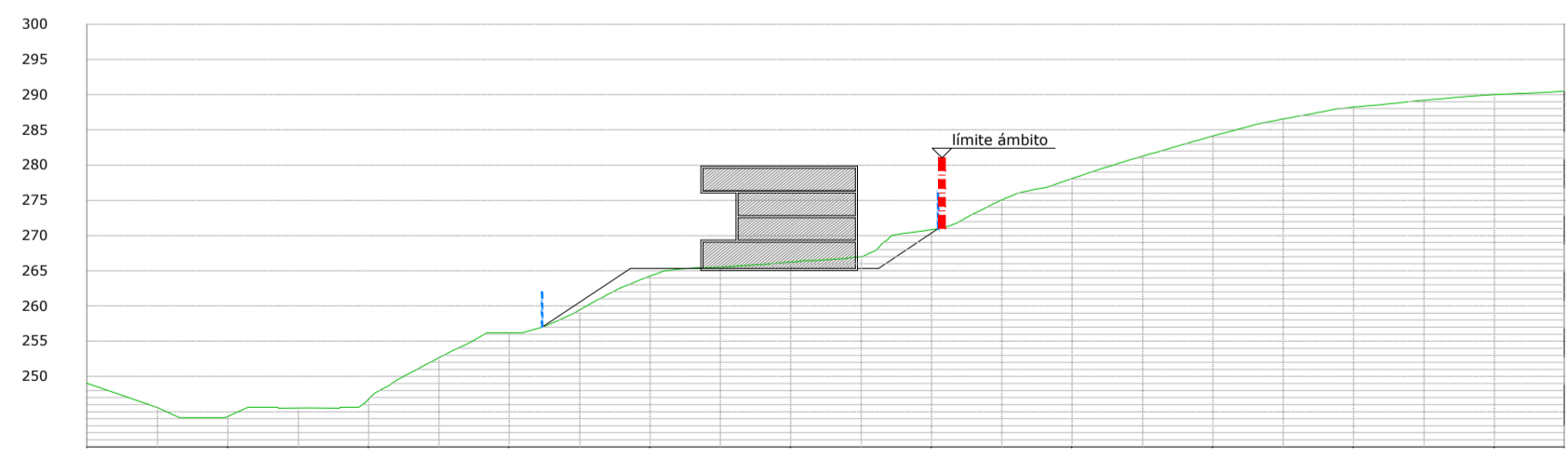
SECCIÓN 3



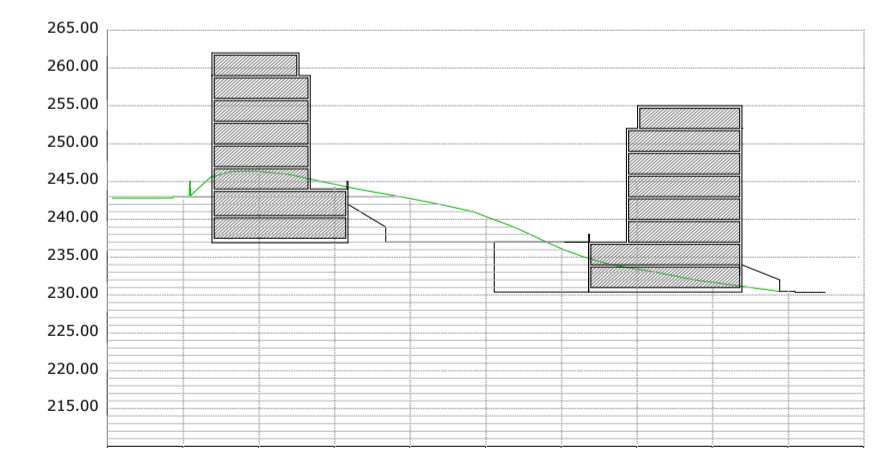
SECCIÓN 4



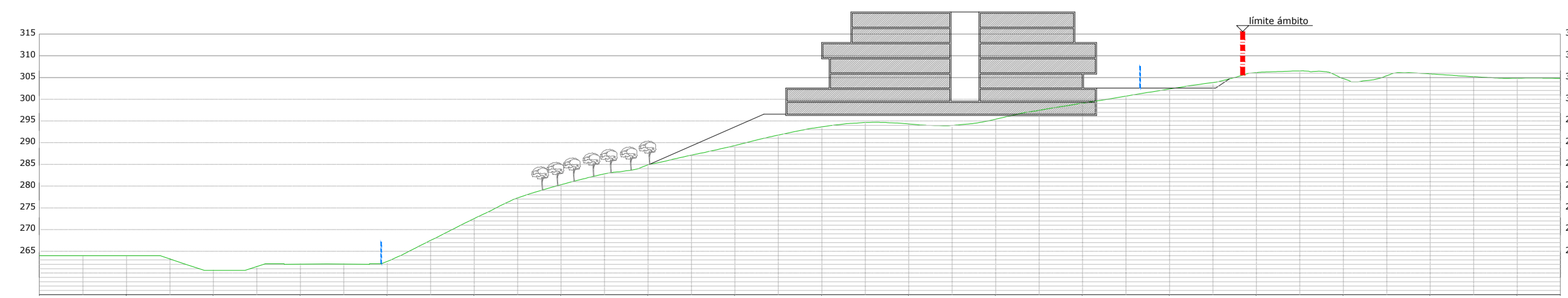
SECCIÓN 5



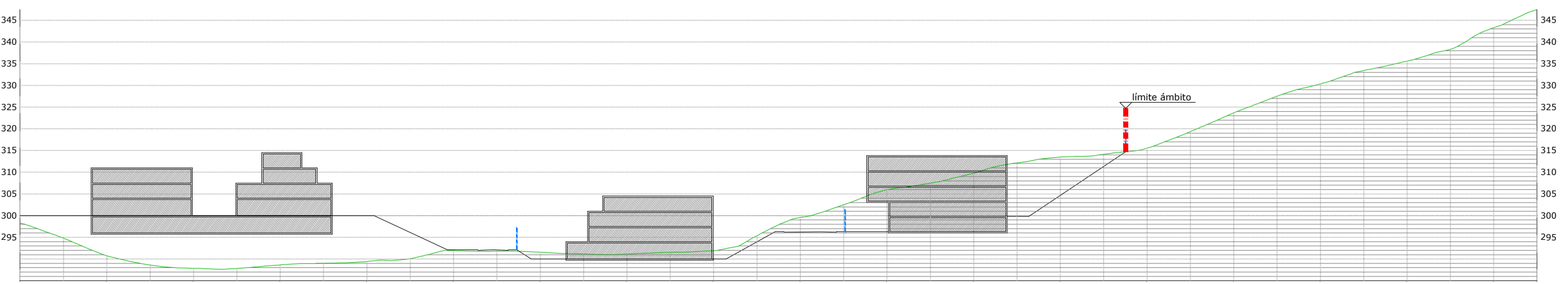
SECCIÓN 6



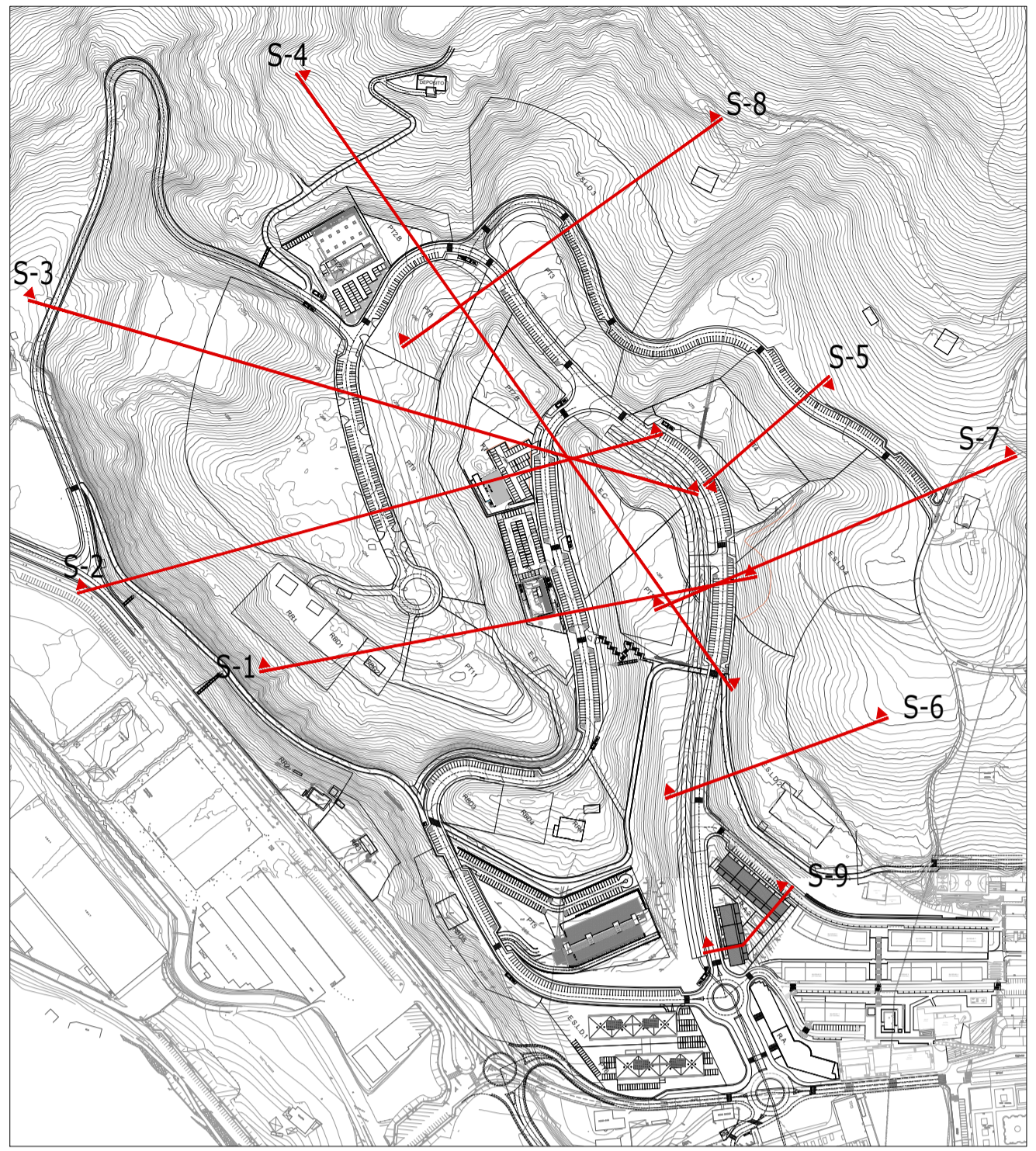
SECCIÓN 9



SECCIÓN 7



SECCIÓN 8



"A.E.13-GARIA(LEHEN
A.E.18-GARIA)
ESPARRUKO ZATIKAKO
PLANAREN 2.ALDAKETA
PUNTUALA "ER"
PARTZELARI DAGOKIONA

SEGUNDA MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL
A.E.13-GARIAIA (ANTES
A.E.18-GARIAIA)
REFERIDA A LA PARCELA
"ER"

Promotor /Sustatzailea
Construcciones Amenabar S.A.

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.02

EBAKETA OROKORRAK
(orientagarriak)
SECCIONES GENERALES
(orientativas)

fecha/ data
2018
Diciembre / Abendua
escala/ eskala
1/1.000
Arquitecto/Arkitektoa
Mikel Arriaga Mayoza

Abogado
Jon Urue-Estebanria Iuri



Zonificación Pormenorizada	Superficie ordenada m ²	Estándares resultantes %
PARCELAS PRIVADAS	163.215	37,05
Parque tecnológico	122.388	27,78
Residencial	40.827	9,27
RA (residencia abierta)	8.393	1,91
RBD (residencia baja densidad)	10.936	2,48
RR (residencia rural)	21.498	4,88
SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	277.284	62,95
Sistemas Locales	257.063	58,36
ZV (espacios libres y zonas verdes)	139.670	31,71
V (vialidad)	41.667	9,46
EC (Equipoamiento comercial)	9.789	2,22
ED (Equipoamiento deportivo)	15.372	3,49
ESLD (Equipoamiento social-laboral-docente)	50.565	11,48
Sistemas Generales	20.221	4,59
SOC (serv. de comunicaciones)	14.859	3,37
SGP (serv. de itinerarios peatonales)	5.362	1,22
TOTAL SECTOR	440.499	100

PARCELAS PRIVADAS	Superficie max. m ²	Ocupación max. m ²	Eficiencia max. m ²	Perfili del edificio	Nº plazas aparc.
Parcelas Parque Tecnológico (PT)	122.388	66.619	176.169		3.524
PT1	30.897	21.000	53.999	S/S5+B+3+A	1.080
PT2.A	6.699	1.693	6.772	S/S5+B+3+A	135
PT2.B	3.176	1.271	2.533	S/S5+B+3+A	51
PT3	8.038	4.019	8.368	S/S5+B+3+A	167
PT4	13.925	4.874	12.282	S/S5+B+3+A	246
PT5	11.855	2.997	11.966	S/S5+B+3+A	240
PT6	4.832	1.735	5.025	B+3	101
PT7.A	3.600	910	3.640	S/S5+B+3+A	73
PT7.B	3.856	3.085	7.649	S/S5+B+3+A	153
PT7.C	5.000	1.264	5.055	S/S5+B+3+A	101
PT8	6.356	5.084	12.405	S/S5+B+3+A	252
PT9	11.664	9.331	23.136	S/S5+B+3+A	463
PT10	6.353	4.447	10.946	S/S5+B+3+A	219
PT11	6.137	4.909	12.173	S/S5+B+3+A	243
Parcelas de uso Residencial	40.827	7.800	21.261		250
RA (Residencia Abierta)	3.315	2.000	9.450	S/S5+B+4+A	66
RA2 (Residencia Abierta)	5.078	3.000	8.000	S/S5+B+4+A	160
RBD (Residencia Baja Densidad)	10.936	1.500	1.500		12
RBD1	1.300	250	250	S+B+1+BC	2
RBD2	1.315	250	250	S+B+1+BC	2
RBD3	2.086	250	250	S+B+1+BC	2
RBD4	2.050	250	250	S+B+1+BC	2
RBD5	4.185	500	500	S+B+1+BC	4
RR (Residencia Rural)	21.498	3.300	2.481		12
RR1	5.184	362	400	S+B+1+BC	4
RR2	5.891	277	400	S+B+1+BC	2
RR3	3.646	120	350	S+B+1+BC	2
RR4	6.777	541	1.131	S+B+1+BC	4
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	163.215	74.419	197.550		3.774
PARCELAS DE USO Y SERVICIO PÚBLICO					
ESL (Equipoamiento Social-Laboral-Docente)	50.565	14.225	44.000		800
ESLD 1	4.441	1860	4.775	S/S5+B+2	96
ESLD 2	11.966	2.992	11.610	opcional	232
ESLD 3	16.843	2.447	3.615	opcional	72
ESLD 4	17.315	6.928	24.000	opcional	480
EC (Equipoamiento Comercial)	9.789	3.915	6.000	S/S5+B+3	120
TOTAL PARCELAS PÚBLICAS	60.354	18.140	50.000		1.000

AE-18 GARAIA
PLAN PARTIZALAREN
ALDAKETA PUNTUALA
MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL

Promotor: Sustaizaba
Construcciones Amenabar S.A.

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENAZION
PO.03

ZONAKATZE XEHEKATUA
ZONIFICACION
FORMENORIZADA

Techar/gata
Septiembre 2018 Itatia
escala: 1:1000

Arquitecto/Arkitetoa
Mauri Antzaga Mayor

Abogado
Joni Uria-Esteban Bar